



सत्यमेव जयते

# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

## असाधारण भाग एक-कोकण विभागीय पुरवणी

वर्ष ११, अंक १०]

गुरुवार, मार्च ६, २०२५/फाल्गुन १५, शके १९४६

[पृष्ठे १९, किंमत : रुपये ११.००

असाधारण क्रमांक १३

प्राधिकृत प्रकाशन

नगररचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग

अधिसूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६.

क्रमांक प्रा.यो.मुं.म/मौ.हेदुटणे व इतर/पलावा-२/ए.न.व.प्र.-५/प्र.क्र.४०२/२४/टिपीव्ही-३/१०१६.-ज्याअर्थी, शासनाने महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त अधिनियम” असा करण्यात आला आहे.) च्या कलम ४० चे तरतुदीन्वये शासनाच्या नगरविकास आणि सार्वजनिक आरोग्य विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीबी-१२७५/११९९/युडी-८, दि.१५ मार्च, १९७६ अन्वये अंबरनाथ, कुळगांव-बदलापूर व परिसर अधिसूचित क्षेत्राकरिता (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त अधिसूचित क्षेत्र” असा करण्यात आला आहे.) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाची विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती केली आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख ‘उक्त विशेष नियोजन प्राधिकरण’ असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिसूचित क्षेत्राची विकास योजना (यापुढे जिचा उल्लेख “उक्त विकास योजना क्र.१” असा करण्यात आला आहे) तिच्या विकास नियंत्रण नियमावलीसह उक्त अधिनियमाच्या कलम ३१ (१) चे तरतुदीन्वये शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस-१२०४/९४१/प्र.क्र.१६३/०४/नवि-१२, दि.२५/०७/२००५ (यापुढे जिचा उल्लेख “उक्त अधिसूचना” असा करण्यात आला आहे) अन्वये मंजूर झाली असून, ती दि.१२/०८/२००५ पासून अंमलात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, कल्याण व अंबरनाथ तालुक्यातील २७ गावांच्या अधिसूचित क्षेत्राची विकास योजना (यापुढे जिचा उल्लेख “उक्त विकास योजना क्र.२” असा करण्यात आला आहे) उक्त अधिनियमाच्या कलम ३१ (१) चे तरतुदीन्वये शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस-१२९२/१६९७/ प्र.क्र.१०१/१३/नवि-१२, दि.११/०३/२०१५ अन्वये मंजूर झाली असून, ती दि.१३/०४/२०१५ पासून अंमलात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ (१कक) चे तरतुदीन्वये वेळोवेळी फेरबदल करून एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाकरिताची नियमावली उक्त विकास योजना क्र. १ व २ च्या क्षेत्रासाठी लागू करण्यात आली आहे व सदस्थितीत, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ (१कक) (ग) चे तरतुदीन्वये शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस-१८१८/ प्र.क्र.२३६/१८/ कलम ३७ (१कक)/नवि-१३, दि. ०२/१२/२०२० अन्वये मंजूर केलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मधील एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाकरिताचे विनियम लागू आहेत (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त नियमावली” असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, शासनाच्या, नगरविकास विभागाने मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या (ITP) धोरणामध्ये बदल करण्यासाठी, विनियम क्र.१४.१ मध्ये फेरबदल उक्त अधिनियमाचे

कलम ३७ (१कक) (ग) व २०(४) चे तरतुदीन्वयेची अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८२१/४५२/प्र.क्र.१०५/ २०२२/ (भाग-२)/नवि-१३, दि.०५/०९/२०२४ अन्वये मंजूर केले आहेत;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विकास योजना क्षेत्रासाठी उक्त नियमावली लागू झाली आहे व त्यामध्ये एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाकरिताची नियमावली समाविष्ट आहे (यापुढे जिचा उल्लेख “उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प विकासाकरिताची नियमावली” असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस १२१३/ ११६/ प्र.क्र. २८९/१३/नवि-१२, दि. ०३/०३/२०१४ अन्वये विशेष नगर वसाहतीच्या नियमावलीमधील तरतुदीनुसार अंबरनाथ, कुळगांव-बदलापूर व परिसर अधिसूचित क्षेत्रामधील मौजे खोणी व अंतर्ली, ता.कल्याण येथील अंदाजे ११,१४,७५५.९४ चौ.मी. क्षेत्र उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४(२) चे तरतुदीन्वये विशेष नगर वसाहत प्रकल्प म्हणून घोषित करून अटी व शर्तीसापेक्ष स्थानिय मंजूरी प्रदान केली आहे आणि तद्नंतर शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस-१२१३/११६/ प्र.क्र.२८९/(अ)/१३/नवि-१२, दि. २२/०८/२०१४ अन्वये विशेष नगर वसाहतीच्या नियमावलीमधील तरतुदीनुसार शासनाने दि.०३/०३/२०१४ रोजीच्या अधिसूचनेन्वये स्थानिय मंजूरी प्रदान करण्यात आलेल्या मौ.खोणी व मौ.अंतर्ली येथील विशेष नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रामध्ये मौ.खोणी व मौ.अंतर्ली, ता.कल्याण येथील आणखी ३,५७,६९८.३० चौ.मी. क्षेत्र समाविष्ट करण्यास अनुज्ञेय करून, उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४ (२) चे तरतुदीन्वये विशेष नगर वसाहत प्रकल्प म्हणून घोषित केले आहे व सदरच्या वाढीव क्षेत्रासह अटी व शर्तीसापेक्ष सुधारित स्थानिय मंजूरी प्रदान केली आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख “विशेष नगर वसाहत प्रकल्प क्र. १” असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस-१२१३/११६/प्र.क्र.२८९/(बी)/१३/नवि-१२, दि.२२/०८/२०१४ अन्वये विशेष नगर वसाहतीच्या नियमावली-मधील तरतुदीनुसार कल्याण व अंबरनाथ तालुक्यातील २७ गावांच्या अधिसूचित क्षेत्रामधील मौ.हेदुटणे व कोळे, ता. कल्याण येथील अंदाजे ८,४१,०१७ चौ.मी. क्षेत्र उक्त अधिनियमाच्या कलम १८(३) सहकलम ४४ (२) चे तरतुदीन्वये विशेष नगर वसाहत प्रकल्प म्हणून घोषित करून अटी व शर्तीसापेक्ष त्यास स्थानिय मंजूरी प्रदान केली आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख “विशेष नगर वसाहत प्रकल्प क्र. २” असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस-१२१४/१६८७/ प्र.क्र.७८/२५/नवि-१२, दि.०८/०७/२०१५ अन्वये विशेष नगर वसाहतीच्या नियमावलीमधील तरतुदीनुसार कल्याण व अंबरनाथ तालुक्यातील २७ गावांच्या अधिसूचित क्षेत्रामधील मौ. हेदुटणे, ता.कल्याण व मौ. उबरोली, ता.अंबरनाथ येथील अंदाजे ४,१३,५७३ चौ.मी. क्षेत्र उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४(२) चे तरतुदीन्वये विशेष नगर वसाहत प्रकल्प म्हणून घोषित करून अटी व शर्तीसापेक्ष त्यास स्थानिय मंजूरी प्रदान केली आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख “विशेष नगर वसाहत प्रकल्प क्र. ३” असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, विशेष नगर वसाहत प्रकल्प क्र. १, २ व ३ हे तीन वेगवेगळ्या नियोजन प्राधिकरण/ विशेष नियोजन प्राधिकरण क्षेत्रामध्ये समाविष्ट आहेत;

आणि ज्याअर्थी, मे.पलावा डवेलर्स प्रा.लि.यांच्या विनंतीस अनुसरून उक्त विशेष नगर वसाहत प्रकल्प क्र.१, २ व ३ च्या एकत्रिकरणास शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस-१२१७/४३०/प्र.क्र.-६९/१७/नवि-१२, दि.२०/०४/२०१७ अन्वये मान्यता देऊन, शासनाने सदर एकत्रित झालेल्या एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या अंमलबजावणीकरिता इतर अटी व शर्तीसापेक्ष सर्वाधिक क्षेत्र असलेल्या मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने अथवा त्यांनी प्राधिकृत केलेल्या अधिकारी / प्राधिकरण यांनी सदर एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीनुसार या क्षेत्रामधील पुढील परवानग्या द्याव्यात, असे निदेश दिले आहेत;

आणि ज्याअर्थी, एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीस मधील तरतुदीनुसार, संचालक नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी प्रथमतः अधिसूचना क्र. प्रा. यो. मुं.म/मौ, हेदुटणे व इतर/ ए.न.व.प्र./ प्र.क्र. ६२/१७/टिपीव्ही-३/ ३१५४, दि.१६/०६/२०१७ अन्वये अंदाजे १,८७,८५० चौ.मी. क्षेत्र व तद्नंतर अधिसूचना क्र. प्रा.यो.मुं.म/ मौ. हेदुटणे व इतर/ ए.न.व.प्र./प्र.क्र.-५७२/१८/ टिपीव्ही-३/३६५३, दि.१८/०७/२०१९ अन्वये १,०९,९४० चौ.मी. क्षेत्र अटी व शर्तीसापेक्ष सदर एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये समाविष्ट केले आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्र.१ ” असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस- १२१८/३५८७/प्र.क्र.९३/१९/नवि-१२, दि.०५/०९/२०१९ अन्वये लोढा डेव्हलपर्स लि. व इतर यांना एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीमधील तरतुदीनुसार कल्याण व अंबरनाथ तालुक्यातील २७ गावांच्या अधिसूचित क्षेत्रामधील मौ.घारीवली, मौ.काटई, मौ.कोळे, मौ.माणगांव, मौ.हेदुटणे, ता. कल्याण

येथील अंदाजे ८,७३,२१६ चौ.मी. क्षेत्र उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४ (२) चे तरतुदीन्वये एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प म्हणून घोषित करून अटी व शर्तीसापेक्ष त्यास स्थानिय मंजूरी प्रदान केली आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्र.२” असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्र.१ व २ प्रकल्पांतर्गतचे क्षेत्र तीन वेगवेगळ्या नियोजन प्राधिकरण / विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या क्षेत्रात अंतर्भूत आहे;

आणि ज्याअर्थी, शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस-१२२१/९९४/ प्र.क्र.९३/२१/नवि-१२, दि.१८/१०/२०२१ अन्वये प्रवर्तक मॅक्रोटेक डेव्हलपर्स लि. यांच्या उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्र.१ मध्ये मौ.हेदुटणे, ता.कल्याण येथील १२९३ चौ.मी. क्षेत्र उक्त अधिनियमाच्या कलम ४४ (२) चे तरतुदीन्वये क्षेत्र अंतर्भूत करण्यास तसेच उक्त स्थानिय मंजूरी प्रदान केलेल्या १२९३ चौ.मी. क्षेत्रासह उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्र.१ व २ च्या एकत्रिकरणास काही अटी व शर्तीसापेक्ष मान्यता दिली आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प” असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीस मधील तरतुदीनुसार, संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी अधिसूचना क्र. प्रा.यो.मुं.म/मौ, हेदुटणे व इतर/ए.न.व.प्र.-४/ प्र.क्र. ४४/२२/ टिपीव्ही-३/ २५७३, दि.१८/०५/२०२२ अन्वये अटी व शर्तीसापेक्ष अंदाजे २,२१,१९८ चौ.मी. क्षेत्र उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये समाविष्ट करण्यास तसेच अंदाजे २०,७३० चौ.मी. क्षेत्र उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामधून वगळण्यास मान्यता दिली आहे. (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाचे अधिसूचित क्षेत्र ” असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, एकात्मिकृत नगर वसाहतीच्या नियमावलीस मधील तरतुदीनुसार, संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी अधिसूचना क्र. प्रा.यो.मुं.म/मौ, हेदुटणे व इतर/ए.न.व.प्र.-४/ प्र.क्र. ४०९/२३/ टिपीव्ही-३/ ५१३, दि.१६/०१/२०२४ अन्वये अटी व शर्तीसापेक्ष अंदाजे ४,१४,६०५ चौ.मी. क्षेत्र उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये समाविष्ट करण्यास तसेच अंदाजे २,२०,९१२ चौ.मी. क्षेत्र उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामधून वगळण्यास मान्यता दिली आहे. (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाचे अधिसूचित क्षेत्र ” असा करण्यात आला आहे);

आणि ज्याअर्थी, मे.मॅक्रोटेक डेव्हलपर्स लि. यांनी, (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त प्रकल्प प्रवर्तक” असा करण्यात आला आहे) उक्त नियमावलीतील विनियम क्र.१४.१.१.४(v) चे तरतुदीन्वये मौ. हेदुटणे (भाग), मौ.खोणी (भाग), मौ.अंतर्ली (भाग), मौ.माणगाव (भाग) व मौ.कोळे, ता.कल्याण, जि.ठाणे येथील १,४२,२२८ चौ.मी. क्षेत्राच्या वाढीव जमिनी (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त वाढीव जमिनी” असा केला आहे) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या क्षेत्रात समाविष्ट करण्याचा तसेच मौ. हेदुटणे (भाग), मौ.माणगाव (भाग) व मौ.कोळे (भाग), मौ.काटई (भाग) व मौ.घारीवली (भाग), ता.कल्याण, जि.ठाणे येथील ४०,१४८.५० चौ.मी. इतके क्षेत्र उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामधून वगळण्याचा (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त वगळावयाच्या जमिनी” असा केला आहे) प्रस्ताव दि.०६/०९/२०२४ रोजीच्या व तद्नंतरच्या पत्रान्वये संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडे सादर केला आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विकास योजनेच्या प्रस्तावानुसार उक्त वाढीव जमिनी ह्या प्रामुख्याने रहिवास परिमंडळ, वाणिज्य परिमंडळ, रहिवास विभागाशी समतुल्य असलेल्या नागरीकरणक्षम क्षेत्र-२ या वापर विभागात समाविष्ट होत असून काही जागा विविध आरक्षणांनी व प्रस्तावित विकास योजना रस्त्यांनी बाधित होत असल्यामुळे उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पात उक्त वाढीव जमिनी अंतर्भूत करण्यासाठी उक्त विनियमातील विनियम क्र. १४.१.१.७(i)(बी) तक्ता नं. १४ ए चे तरतुदीन्वये अधिमूल्य आकारण्याची आवश्यकता नसल्याचे सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे शाखा यांचेकडील पत्र क्र.६११, दि. २४/०२/२०२५ अन्वये संचालनालयास कळविले आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रकल्प प्रवर्तक यांनी सादर केलेल्या कागदपत्रांनुसार उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पात अंतर्भूत करणेचे प्रस्तावित असलेल्या उक्त वाढीव जमिनींची मालकी आणि विकसन अधिकार उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांनी संपादित केले आहेत आणि त्या संबंधानेच्या महसूल अभिलेखाप्रमाणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांनी त्या परिणामी दि.०८/१०/२०२४ रोजीचे प्रतिज्ञापत्र सादर केले आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीतील विनियम क्र.१४.१.१.४(v) चे तरतुदीन्वये शासनाने एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पासाठी स्थानिय मंजूरी दिलेल्या क्षेत्राच्या ५०% पर्यंत क्षेत्र प्रकल्पामध्ये अंतर्भूत करण्यास किंवा वगळण्यास, संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य पुणे हे मान्यता देऊ शकतात;

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रकल्प प्रवर्तक यांनी विनंती केल्यानुसार उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये समाविष्ट करावयाचे उक्त वाढीव क्षेत्र व उक्त वगळावयाचे क्षेत्र हे एकूण प्रकल्प क्षेत्राच्या ५०% मर्यादित आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त प्रकल्पामध्ये समाविष्ट करावयाच्या उक्त वाढीव जमिनीचे क्षेत्र व उक्त वगळावयाचे क्षेत्र व उक्त अधिनियमाच्या कलम १८ चे पोट-कलम (३), सह कलम ४४ चे पोट-कलम २ चे तरतुदीन्वये उक्त विकास योजना नकाशावर निर्देशित करणे आवश्यक आहे;

त्याअर्थी, आता, संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे याद्वारे, यापूर्वी उक्त स्थानिय मंजूरी प्राप्त असलेल्या उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रात सोबत जोडलेल्या अनुसूची - "अ" मध्ये सविस्तरपणे नमूद केलेले आणखी १,३२,७२८ चौ.मी. इतके वाढीव क्षेत्र अंतर्भूत करण्यास तसेच सोबत जोडलेल्या अनुसूची - "ब" मध्ये सविस्तरपणे नमूद केलेले ३९,०५६ चौ.मी. इतके क्षेत्र वगळण्यास उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहतीचे विनियम क्र. १४.१.१.४(व)चे अंतर्गत खालील अटी व शर्तीसापेक्ष मान्यतेसह अशा क्षेत्राकरिता स्थानिय मंजूरी देण्यात येत आहे.

### एकात्मिकृत नगर वसाहतीसाठी अटी व शर्ती :

#### (I) मालकी हक्कासंबंधित:-

(१) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाखालील क्षेत्रांसह उक्त वाढीव जमिनीच्या मालकी संबंधीच्या सत्यतेची सर्व जबाबदारी उक्त प्रकल्प प्रवर्तक यांचेवर राहिल तसेच उक्त जमिनीचे सर्व मालकी / विकसन हक्क उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांकडे असणे आवश्यक राहिल. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडे इरादा पत्राकरिता अर्ज करताना नोंदणीकृत सामंजस्य कराराची प्रत, संयुक्त उपक्रमाची नोंदणीकृत कागदपत्रे, मूळ मोजणी नकाशे, मालकी हक्क, विकास हक्क सिद्ध करणारी कागदपत्रे इ. कागदपत्रांच्या मूळ प्रमाणित प्रती सादर करणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहिल.

(२) उप अधीक्षक, भूमि अभिलेख यांच्याकडून देण्यात आलेले अधिकृत मोजणी नकाशे उपलब्ध झाल्यानंतर प्रस्तावांतर्गत समाविष्ट करावयाच्या भागशः जमिनी उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पात अंतर्भूत करणे आवश्यक आहेत. जर उक्त वाढीव जमिनी उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पांतर्गतच्या अशा जमिनींशी सलग राहत नसतील तर अशा जमिनींचे क्षेत्र उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रातून आपोआप वगळल्या जातील व अशा क्षेत्रात उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प राबविता येणार नाही.

(३) इरादापत्र देण्यापूर्वी उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये अंतर्भूत करावयाच्या जमिनीमध्ये भुधारणा पद्धती भोगवटा वर्ग-२ व ३२ ग नवीन शर्तीच्या जमिनी संदर्भात ७/१२ उताऱ्यांचे इतर हक्कात नमूद नोंदीबाबत आवश्यक ती कार्यवाही जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी करणेची आहे.

(४) जमिनीच्या ७/१२ उताऱ्यावरील इतर अधिकारात MMC भूसंपादन म्हणून नोंद आहे; मात्र, त्या जमिनींचे क्षेत्र MMC भूसंपादनात समाविष्ट नाही; अशा जमिनींच्या ७/१२ उताऱ्यावरील इतर हक्कातील नोंदी रद्द करण्याबाबत उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांनी जिल्हाधिकारी, ठाणे यांच्याकडे प्रस्ताव सादर करणे बंधनकारक आहे.

(५) इरादा पत्र देण्यापूर्वी उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पांतर्भूत जमिनींच्या ७/१२ उताऱ्यांवरील इतर हक्क स्तंभात नमूद बँकेचे भार व इतर नावे संदर्भात जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी पडताळणी करणे व नियमानुसार आवश्यक ती कार्यवाही करणे आवश्यक राहिल.

६) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्र नव्याने समाविष्ट करावयाचे क्षेत्रामध्ये समाविष्ट ७/१२ उताऱ्यानुसार सर्व्हे नंबर व हिस्सा नंबर मोजणी नकाशानुसार जुळत असल्याबाबत जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी इरादापत्र (Letter of Intent) देणेपूर्वी खात्री/ पडताळणी करणे आवश्यक राहिल.

७) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रात समाविष्ट जागेच्या मालकी हक्कासंदर्भात कोणतेही दस्तऐवज खोटे असल्याचे भविष्यात उघडकीस आल्यास किंवा उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाबाबत भविष्यात न्यायालयीन वाद उद्भवल्यास त्याबाबत स्वतःच्या जबाबदारी व खर्चाने उपाय योजना करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांची राहिल. अशा परिस्थितीत, अशा जमिनीसाठी देण्यात आलेले स्थानिय मंजूरी आपोआप रद्द समजण्यात येईल.

(८) उक्त प्रकल्प प्रवर्तक यांनी, मे.अनंत डेव्हलपर्स प्रा.लि., मे.लोढा डेव्हलपर्स लि. व मे. पलावा डेव्हलर्स प्रा. लि. प्रा.लि. या कंपनीचे नामांतरण मे.मॅक्रोटिक डेव्हलपर्स लि. झाले असल्याबाबत सक्षम प्राधिकाऱ्यांचे प्रमाणपत्र जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडे

इरादा पत्राकरिता अर्ज करताना सादर करणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहिल.

## II) पर्यावरण व इतर अनुषंगिक बाबी:-

(१) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रात समाविष्ट करावयाच्या जमिनींमध्ये कोणतेही विकास / बांधकाम हाती घेणेपूर्वी केंद्र शासनाच्या पर्यावरण, वने आणि हवामान बदल मंत्रालय आणि योग्य त्या प्राधिकरणाची पर्यावरणीय मंजूरी (Environmental Clearance) घेणे आवश्यक राहिल. तसेच केंद्र शासनाच्या पर्यावरण, वने आणि हवामान बदल मंत्रालयाकडील पर्यावरणीय प्रभाव मूल्यांकन अधिनियम, १९८६ अंतर्गत वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या अधिसूचनेमधील अटी व शर्तीचे पालन करणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहिल.

(२) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामधील घनकचऱ्याची आणि सांडपाण्याची विल्हेवाट सुरक्षितपणे लावण्यासाठी योग्य ती व्यवस्था उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांनी त्यांच्या स्वतःच्या जबाबदारीवर व त्यांच्या स्वखर्चाने आणि महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळाने ठरविलेल्या निकषाप्रमाणे व तसेच त्यासंबंधीच्या अधिनियमातील तरतुदी व नियमानुसार करणे आवश्यक राहिल.

(३) राज्य शासनाचे जलसंपदा विभाग व अन्य संबंधित विभाग वेळोवेळी विहित करतील, त्या अटी व शर्तीचे पालन करणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहिल. उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रातून विद्यमान पाण्याचे स्त्रोत / नाल्याचा प्रवाह इ. असल्यास तो बंद करता येणार नाही.

(४) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या विकासाकामी उक्त नियमावलीमधील विनियम क्र.१४.१.१.१०.v(a) नुसार पाणीपुरवठा उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांनी त्यांच्या स्वखर्चाने व जबाबदारीने पुरविणे आवश्यक राहिल. जलसंपदा विभागाकडून यानुषंगाने वेळोवेळी दिलेल्या अटी व शर्तीचे पालन करणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहिल.

(५) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाच्या विकासाकामी उक्त नियमावलीतील विनियम क्र. १४.१.१.१०.v(c) नुसार वीज पुरवठा उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांनी त्यांच्या स्वखर्चाने व जबाबदारीवर पुरविणे आवश्यक राहिल तसेच उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प विकासाकरिताच्या उक्त नियमावलीतील विनियम क्र.१४.१.१.६ नुसार उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाचा बृहत आराखडा मंजूर करणेपूर्वी जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांकडून वीज पुरवठा करणाऱ्या कंपनीकडून उक्त प्रकल्पाच्या संपूर्ण क्षेत्राकरिता आवश्यक परवानगी आणि तसेच वीज पुरवठ्याची दृढवचनबद्धता (Firm Commitment of Power Supply for the entire integrated township from the power supply company) प्राप्त करणे आवश्यक राहिल.

## (III) विकासासंबंधाने :-

(१) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्राने वेढल्या गेलेल्या अन्य खाजगी व्यक्तींच्या जमिनींसाठी उक्त नियमावलीनुसार आवश्यक परंतु किमान ९ मी. रूंदीचा पोहोच मार्ग विना मोबदला उपलब्ध करून देणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहिल.

(२) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्राच्या जमिनींमधून जाणाऱ्या विद्यमान सार्वजनिक रस्त्यांच्या वहिवाटीचे हक्क अबाधित ठेवणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहिल.

(३) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रांमधील ओहोळ/नाल्यांवर संबंधित विभागाच्या परवानगीने सी.डी.वर्क करणे आणि उक्त प्रकल्प क्षेत्रामध्ये अंतर्भूत नदी, नाले, कॅनल, तलाव आणि इतर जलस्त्रोतापासून उक्त एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प विकासाकरिताच्या उक्त नियमावलीनुसार आवश्यक ते अंतर ठेवणे उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहिल.

(४) विकास योजना नकाशावर विशेषतः दर्शविले असले अथवा नसले तरीही अधिकृत कंटूर नकाशा नुसार १:५ किंवा त्यापेक्षा जास्त तीव्र उताराचे क्षेत्रावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम अनुज्ञेय नाही. तसेच या क्षेत्रामध्ये जमिनीची खोदाई / सपाटीकरण / भराव, इ. विकास कार्य अनुज्ञेय नाही.

(५) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये सामाविष्ट होणाऱ्या लोकसंख्येसाठी नियमानुसार आवश्यक असणारी मंजूर विकास योजनेनुसार सार्वजनिक प्रयोजनासाठीची आरक्षणे व रस्ते विकसित करून सर्वसामान्य जनतेसाठी उपलब्ध करून देणे बंधनकारक राहिल आणि तसेच मूलभूत सुविधा यासाठी उक्त प्रकल्पाच्या क्षेत्रामध्ये सुयोग्य स्थानी नियोजन आणि



निश्चित करून ती उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांनी त्यांच्या स्वखर्चाने विकसित करणे बंधनकारक राहिल.

(६) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये प्रत्येक इमारतीकरिता Rain Water Harvesting यंत्रणा उभारणी व कार्यान्वित करणे उक्त अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

(७) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामधील प्रत्येक इमारतीमधील वापरण्यात येणाऱ्या पाण्या संदर्भात Waste Water Recycling ची प्रक्रिया करून त्याचा पुनर्वापर होईल, याबाबतची सुविधा यंत्रणा उपलब्ध करून देण्याचे उक्त अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

(८) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये सौर उर्जा वापर यंत्रणा उभारणी आणि कार्यान्वयन करणे उक्त अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

#### (IV) इतर अटी व शर्ती-

(१) या अधिसूचनेत नमूद अटी/शर्तीसह प्रकरणी स्थानिय मंजूरी, एकत्रिकरण व वाढीव क्षेत्राचा अंतर्भाव करणे संदर्भाने शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील दि.०३/०३/२०१४, दि.२२/०८/२०१४, दि.०८/०७/२०१५, दि.२०.४.२०१७, दि.०५/०९/२०१९ व दि.१८/१०/२०२१ आणि संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडील दि. १६/०६/२०१७, दि.१८/०७/२०१९, दि.१८/०५/२०२२ व दि.१६/०१/२०२४ रोजीच्या अधिसूचनेन्वये तसेच शासनाच्या नगरविकास विभागाकडील दि.२०/०४/२०१७ रोजीच्या निदेशामध्ये नमूद सर्व अटी व शर्ती उक्त प्रकल्प क्षेत्रासाठी लागू राहतील.

(२) उक्त प्रकल्प प्रवर्तकांकडून अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास या अधिसूचनेद्वारे प्रदान करण्यात आलेली स्थानीय मंजूरी रद्द करण्याचा अधिकार शासनाकडे राखून ठेवण्यात येत आहे. अशा स्थितीत स्थानिय मंजूरी रद्द झाल्यास शासनाकडे जमा केलेले अधिमूल्य किंवा इतर रक्कम उक्त प्रकल्प प्रवर्तक यांना परत मिळणार नाही.

(३) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्राकरिता उक्त नियमावलीमधील विनियम क्र.१४.१.१.७ Share of Local / Planning Authority नुसारच्या तरतुदी लागू राहतील.

(४) सदर अधिसूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून अंमलात येईल.

(५) प्रस्तावाखालील स्थानिय मंजूरी प्राप्त उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पात समाविष्ट करावयाच्या उक्त वाढीव क्षेत्राचा तपशील सोबतच्या “अनुसूची-अ” मध्ये, उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पातून उक्त वगळावयाच्या क्षेत्राचा तपशील सोबतच्या “अनुसूची-ब” मध्ये दर्शविण्यात आला आहे.

(६) उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पात अंतर्भूत करावयाच्या उक्त वाढीव क्षेत्राच्या तसेच उक्त अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पातून वगळावयाच्या उक्त क्षेत्राच्या जमिनीचा तपशील आणि हद्दी दर्शविणारा नकाशा सदर अधिसूचनेसह नागरिकांच्या अवलोकनार्थ कार्यालयीन वेळेमध्ये कामकाजाच्या दिवशी खाली नमूद कार्यालयामध्ये एक महिन्याच्या कालावधीकरिता उपलब्ध राहिल.

(१) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगरविकास प्राधिकरण, मुंबई.

(२) जिल्हाधिकारी, ठाणे.

(३) सहसंचालक, नगररचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई.

(४) उपसंचालक, नगररचना, नागरी संशोधन घटक, मुख्य कार्यालय, पुणे.

सदरहू अधिसूचना नगररचना आणि मूल्यनिर्धारण संचालनालयाच्या [www.dtp.maharashtra.gov.in](http://www.dtp.maharashtra.gov.in) या संकेत स्थळावर प्रसिद्ध करण्यात यावी.

(५) सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे शाखा.

#### “अनुसूची-अ”

(संचालनालयाकडील अधिसूचना क्रमांक- प्रा.यो.मुं.म/मौ.हेदुटणे व इतर/पलावा-२/ ए.न.व.प्र.-५/ प्र.क्र.४०२/२४/टिपीव्ही-३/१०१६, दि.२८/०२/२०२५ सोबतचे जोडपत्र)

मौजे अंताली, मौजे खोणी, मौजे हेदुटणे, मौजे काटई, मौजे माणगाव, मौजे घारीवली, मौजे कोळे, ता. कल्याण, जि. ठाणे व मौजे उंबरोली, ता. अंबरनाथ, जि. ठाणे येथील पूर्व मंजूर एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये समाविष्ट करावयाच्या जमिनीचा तपशील:-

अ.क्र.	स.न./ हि.नं.	प्रकल्पात समाविष्ट करावयाचे वाढीव क्षेत्र (चौ.मी.)
अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये मौ. हेदुटणे, ता. कल्याण, जि. रायगड येथील समाविष्ट करावयाचे वाढीव क्षेत्र		
१.	२०/३ (पै.)	१०००
२.	४६/१ (पै.)	३६४६
३.	९४/१ (पै.)	३१४६
४.	९४/३/अ	३२१०
५.	१५९/५	२६
६.	१५९/१२	६६०
७.	१९९	३५७०
८.	२०२	४६५०
९.	२१२/१५/अ (पै.)	२९६६
१०.	२१२/१५/ब	८९००
११.	२१२/१५/क (पै.)	१२१३२
१२.	२१४/५	६०००
१३.	२१४/६/अ	६०००
१४.	२१४/६/ब	७१००
१५.	२१४/६/क	८४००
१६.	२१४/८	४००
१७.	२१४/९/ब	३५५०
१८.	२४२/१/अ	५३५०
१९.	२५८ (पै.)	२८१०
२०.	२६१/१ (पै.)	३९७
२१.	२६५/१ (पै.)	९८५
<b>एकूण क्षेत्र</b>		<b>८४,८९८ चौ.मी.</b>
अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये मौ. खोणी, ता. कल्याण, जि. रायगड येथील समाविष्ट करावयाचे वाढीव क्षेत्र		
२२.	३२/२/क	४७५०
२३.	८८/१	१७२०
२४.	८८/२	४३०
२५.	१०७/१	२३०
२६.	१०७/२/अ	१३००
२७.	१३६/२	२६००
२८.	१३६/३ (पै.)	१००

अ.क्र.	स.न./ हि.नं.	प्रकल्पात समाविष्ट करावयाचे वाढीव क्षेत्र (चौ.मी.)
२९.	१५६/१	१३५००
३०.	१५६/२	१६००
३१.	१५७/२ (पै.)	११६००
एकूण क्षेत्र		३७,८३० चौ.मी.
अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये मौ. अंतर्ली, ता. कल्याण, जि. रायगड येथील समाविष्ट करावयाचे वाढीव क्षेत्र		
३२.	३४	७१८०
एकूण क्षेत्र		७,१८० चौ.मी.
अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये मौ. माणगांव, ता. कल्याण, जि. रायगड येथील समाविष्ट करावयाचे वाढीव क्षेत्र		
३३.	६५/८/अ	८००
एकूण क्षेत्र		८०० चौ.मी.
अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये मौ. कोळे, ता. कल्याण, जि. रायगड येथील समाविष्ट करावयाचे वाढीव क्षेत्र		
३४.	११०/५	२०२०
एकूण क्षेत्र		२,०२० चौ.मी.
अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये समाविष्ट करावयाचे एकूण वाढीव क्षेत्र		१,३२,७२८ चौ.मी.



“अनुसूची-ब”

(संचालनालयाकडील अधिसूचना क्रमांक- प्रा.यो.मुं.म/मौ.हेदुटणे व इतर/पलावा-२/ ए.न.व.प्र.-५/ प्र.क्र.४०२/२४/ टिपीव्ही-३/१०१६, दि, २८/०२/२०२५ सोबतचे जोडपत्र)

मौजे अंतर्ली, मौजे खोणी, मौजे हेदुटणे, मौजे काटई, मौजे माणगाव, मौजे घारीवली, मौजे कोळे, ता.कल्याण, जि.ठाणे व मौजे उंबरोली,ता.अंबरनाथ, जि.ठाणे येथील पूर्व मंजुर एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पातून वगळावयास मान्यता देण्यात येत असलेल्या जमिनीचा तपशील

अ.क्र.	स.न./ हि.नं.	स्थानिय मंजुरी प्राप्त क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रकल्पातून वगळावयाचे क्षेत्र (चौ.मी.)
मंजुर अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामधुन मौ. हेदुटणे, ता. कल्याण, जि. ठाणे पैकी वगळावयाचे क्षेत्र			
१.	१४/३/ब	५०६०	९७
२.	२६/१	३८६०	२७४४
३.	१५३/३	१२६०	८५
४.	१५९/१०	५७९०	६६०
५.	१५९/११/ब	८८००	५९५०
६.	२०४/१	१०२७०	१८६०
७.	२०४/११	३२१०	६९०
८.	२१६/८	६४००	१९९९
		<b>एकूण क्षेत्र</b>	<b>१४,०८५ चौ.मी.</b>
मंजुर अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामधुन मौ. कोळे, ता. कल्याण, जि. ठाणे पैकी वगळावयाचे क्षेत्र			
९.	३०/४	३५८०	१०२८
१०.	३४/५/ब	३०४२	२५७७
११.	७९/११	१२००	५४६
१२.	७९/१४	४००	४००
१३.	७९/१५	५७००	१४०
१४.	८०/५	१२८००	७१७५
१५.	८०/६	४२००	१२७
१६.	८१/५	१०३००	१०४१
		<b>एकूण क्षेत्र</b>	<b>१३,०३४ चौ.मी.</b>
मंजुर अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामधुन मौ. माणगांव, ता. कल्याण, जि. ठाणे पैकी वगळावयाचे क्षेत्र			
१७.	७१ पै.	२७८१८	९४७
		<b>एकूण क्षेत्र</b>	<b>९४७ चौ.मी.</b>
मंजुर अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामधुन मौ. कटई, ता. कल्याण, जि. ठाणे पैकी वगळावयाचे क्षेत्र			
१८.	५८/१	२५०	२५०
१९.	५८/२	२२८०	२२८०
२०.	५९	१०४०	१०४०
२१.	६१	३५०	३५०

२२.	६२	२५०	२५०
२३.	९९ पै.	१९२२०	३१५०
२४.	१२०/५	१३०	१३०
२५.	१३२	३००	३००
एकूण क्षेत्र			७,७५० चौ.मी.
मंजूर अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पामधुन मौ. घारीवली, ता. कल्याण, जि. ठाणे पैकी वगळावयाचे क्षेत्र			
२६.	३/१	१८०	१०
२७.	३१/३	४५०	३२०
२८.	३१/४	८०	८०
२९.	३१/५	३८०	२७०
३०.	३१/६	१९७०	१०१०
३१.	४६	१४६००	८१०
३२.	५९/२	६०००	७४०
एकूण क्षेत्र			३,२४० चौ.मी.
मंजूर अधिसूचित एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्प क्षेत्रातून वगळावयाचे एकूण क्षेत्र			३९,०५६ चौ.मी.

पुणे,  
दिनांक २८ फेब्रुवारी, २०२५.

अविनाश भा. पाटील,  
संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

**TOWN PLANNING AND VALUATION DEPARTMENT**  
**NOTIFICATION**

MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

No. RPFMR/Village-Hedutane and Otrs/Palawa-2/ITP-5/CR-402/24/TPV-3/1016.— Whereas the Government in Urban Development and Public Health Department, as per provisions of section 40 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as **‘the said Act’**) *vide* Notification No. TPB-1275/1199/UD-8, dt. 15th March, 1976 has appointed the Mumbai Metropolitan Region Development Authority (hereinafter referred to as **‘the said Special Planning Authority’**) as the ‘Special Planning Authority’ for Ambernath, Kulgaon-Badlapur and Surrounding Notified Area (hereinafter referred to as **‘the said Notified Area’**);

And whereas, the Development Plan of the said Notified Area (hereinafter referred to as ‘the said Development Plan No.1’) along-with its Development Control Regulations has been sanctioned by the Government in Urban Development Department as per provisions of section 31(1) of the said Act, *vide* Notification No. TPS-1204/ 941/CR-163/04/UD-12, dt. 25/07/2005 (hereinafter referred to as ‘the said Notification’) which has come into force with effect from the 12/08/2005;

And whereas, the Development Plan of the Notified area of the 27 villages of Kalyan and Ambernath Taluka (hereinafter referred to as **‘the said Development Plan No. 2’**) has been sectioned by the Government in Urban Development Department as per provisions of section 31(1) of the said Act, *vide* Notification No. TPS-1292/ 1697/C.R.-101/13/UD-12, dt.11/03/2015 which has come into force with effect from the dt.13/04/2015 ;

And whereas, the Government in Urban Development Department, from time to time, has amended the Special Regulations for Integrated Township Project which is applicable for the area under the said Development Plan No.1 and 2, as per provisions of section 37(1AA) of the said Act, and at present, the Regulation for Integrated Township Project of the Unified Development Control and Promotion Regulation, which is sanctioned as per provisions of section 37(1AA)(c) of the said Act, by the Government in Urban Development Department *vide* Notification No. TPS-1818/ CR-236/18/ Section 37(1AA)/UD-13, dt.02/12/2020 is applicable for the area of the said Development Plan No.1 and 2 (hereinafter referred to as ‘the said Regulations’);

And whereas, the Government in Urban Development Department *vide* its Notification No. TPS-1821/452/CR-105/2022/(Part-2)/UD-13, dt.05/09/2024 sanctioned under the provisions of section 37(1AA)(a) and 20(4) of the said Act, to make certain changes in the Regulation No.14.1 for the Integrated Township Project of the sanctioned Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR) ;

And whereas, the said Regulations has been made applicable for the said Development Plan which includes the regulations for the Development of Integrated Township Project (hereinafter referred to as “the said Regulations for Development of Integrated Township Project”);

And whereas, as per provisions of section 44(2) of the said Act, and as per the provisions of the Special Township Project Regulations, the Government in Urban Development Department, *vide* its Notification No. TPS-1213/116/C.R.-289/13/UD-12, dt.03/03/2014, has declared and area admeasuring approximately 11,14,755.94 sq.m., from the villages of Mou. Khoni and Mou.Antarli, Tal- Kalyan from the Ambernath, Kulgaon-Badlapur and Surrounding Notified Area, as the Special Township Project and granted the Locational Clearance to the same subject to the terms and conditions mentioned therein and thereafter the Government in Urban Development Department as per provisions of section 44(2) of the said Act, and as per the provisions of the Special Township Project Regulations, *vide* Notification No. TPS-1213/116/CR-289/(A)/13/UD-12, dt.22/08/2014 has allowed the inclusion of additional area admeasuring approximately 3,57,698.30 sq.m. from the villages of Mou.Khoni and Mou.Antarli, Tal. Kalyan in the Special Township Project for which Locational Clearance has been granted by the Government *vide* Notification dt. 03/03/2014 and the revised Locational Clearance to the Special Township Project with extended area is also granted by the Government subject to the terms and conditions mentioned therein (hereinafter referred to as ‘Special Township Project No.1’);

And whereas, as per provisions of section 18 (3) with section 44(2) of the said Act, and as per the provisions of the Special Township Project Regulations, the Government in Urban Development Department, *vide* its Notification No. TPS-1213/116/C.R.-289/ (B)/13/UD-12, dt. 22/08/2014 has declared an area admeasuring approximately 8,41,017 sq.m. from the villages of Mou. Hedutane and Mou.Kole, Tal. Kalyan, from the Notified area of 27 villages of Kalyan and Anbemath Taluka, as the Special Township Project and granted the Locational Clearance to the same subject to the terms and conditions mentioned therein (hereinafter referred to as '**Special Township Project No 2'**');

And whereas, as per provisions of section 44(2) of the said Act and as per the provisions of the Special Township Project Regulations, the Government in Urban Development Department, *vide* its Notification No. TPS-1214/1687/C.R.-78/15/UD-12, dt. 08/07/2015 has declared an area admeasuring approximately 4,13,573 sq.m. from village of Mou. Hedutane, Tal. Kalyan and village of Mou. Umbroli, Tal.Ambernath, from the Notified area of 27 villages of Kalyan and Ambernath Taluka, as the Special Township Project and granted the Locational Clearance to the same subject to the terms and conditions mentioned therein (hereinafter referred to as '**Special Township Project No.3'**');

And whereas, the area under Special Township Project No. 1, 2 and 3 are situated in the jurisdiction of three various Planning Authorities/ Special Planning Authorities ;

And whereas, considering the request of M/s Palava Dwellers Pvt. Ltd., Government in Urban Development Department *vide* Notification No.TPS-1217/430/ C.R.-69/17/UD-12, dt. 20/04/2017 has sanctioned the amalgamation of the Special Township Project No. 1, 2 and 3 and for the implementation of such amalgamated Integrated Township Project, Government has appointed the Mumbai Metropolitan Region Development Authority or the Authority/Officer to whom powers are delegated for further permissions in area of such amalgamated Township Project area, subject to terms and conditions mentioned therein ;

And whereas, as per the provisions of the Integrated Township Project Regulations, the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune has firstly added an area admeasuring approximately 1,87,850sq.m. *vide* Notification No. R.P.MMR/ village Hedutane and others/I.T.P./C.R.-62/17/TPV-3/3154, dt. 16/06/2017 and thereafter an area admeasuring approximately 1,09,914sq.m. *vide* Notification No. R.P.MMR/village Hedutane and others/I.T.P./C.R.-572/18/TPV-3/3653, dt.18/07/2019 (hereinafter referred to as '**the said Integrated Township Project No.1'**');

And whereas, as per provisions of section 44(2) of the said Act, and as per the provisions of the Integrated Township Project Regulations, the Government in Urban Development Department, *vide* Notification No. TPS-1218/3587/CR-93/19/UD-12, dt. 05/09/2019 has declared an area admeasuring approximately 8,73,216 sq.m., from villages of Mou.Ghariwali, Mou.Katai, Mou.Kole, Mou.Mangaon, Mou.Hedutane, Tal. Kalyan, from the Notified area of 27 villages of Kalyan and Ambernath Taluka, as the Integrated Township Project and granted the Locational Clearance to the same to M/s. Lodha Developers Ltd. and others, subject to the terms and conditions mentioned therein (hereinafter referred to as "**the said Integrated Township Project No. 2'**");

And whereas, the area under the Integrated Township Project No.1 and 2 are situated in the jurisdiction of three various Planning Authorities/ Special Planning Authorities ;

And whereas, considering the request of M/s Macrotech Developers Pvt. Ltd., Government in Urban Development Department *vide* Notification No. TPS-1221/994/CR-93/ 21/UD-12, dt. 18/10/2021 has allowed the inclusion of additional area admeasuring approximately 1,293sq.m. from the village Hedutand, Tal. Kalyan in the said Integrated Township Project No.1 as per provisions of section 44(2) of said Act and has sanctioned the amalgamation of the said Integrated Township Project No. 1 and 2 along-with the area admeasuring 1,293 sq.m. for the implementation of such amalgamated Integrated Township Project. (hereinafter referred to as '**the said Notified Integrated Township Project'**');

And whereas, as per the provisions of the said Integrated Township Project Regulations, the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune has allowed the inclusion of additional area admeasuring approximately 2,21,198 sq.m into the said Notified Integrated Township Project and has allowed to delete an area admeasuring approximately 20,730 sq.m. *vide* Notification No. R.P.MMR/village Hedutane and others/ I.T.P./C.R.-44/22/TPV-3/2573, dt. 18/05/2022 (hereinafter referred to as **‘the said Integrated Township Project’**);

And whereas, as per the provisions of the said Integrated Township Project Regulations, the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune has allowed the inclusion of additional area admeasuring approximately 4,14,605 sq.m into the said Notified Integrated Township Project and has allowed to delete an area admeasuring approximately 2,20,912 sq.m. *vide* Notification No. R.P.MMR/village Hedutane and others/I.T.P.-4/C.R.-409/23/TPV-3/513, dt. 16/01/2024 (hereinafter referred to as **‘the said Integrated Township Project’**);

And whereas, M/s Macrotech Developers Ltd. (hereinafter referred to as **‘the said Project Proponent’**) *vide* their letter dt. 06/09/2024 and subsequent letters has submitted proposal to the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune to include an area admeasuring approximately 1,42,228 sq.m. from villages of Mou.Hedutane (part), Mou.Khoni (part), Mou Atarli (part), Mou. Mangaon (part), Mou.Kole (part), Tal. Kalyan, Dist. Thane into the said Notified Integrated Township Project (hereinafter referred to as **“the said additional lands”**) and the said Project Proponent also requested to delete an area admeasuring approximately 40,418.50 sq.m. from villages of Mou. Hedutane (part), Mou.Kole (part), Mou.Mangaon (part), Mou.Katai (part), Mou Gharivali (part), Tal. Kalyan, Dist. Thane from the said Notified Integrated Township Project for which Locational Clearance has granted as per the provisions of the Regulation No. 14.1.1.4(v) of the said Regulation; (hereinafter referred to as **“the said deleted lands”**).

And whereas, Assistant Director of Town Panning, Thane *vide* letter No.611, dt. 24/02/2025 informed to Directorate that, the said additional lands are included in Residential Zone, Commercial Zone, Urbanizable Zone-2 which is equivalent to Residential Zone and also affected by various Reseravation and Development Plan Roads in the said Development Plans, as per provisions of Regulation No. 14.1.1.7(i)(b), Table No.14A of the said regulation, Premium Charges are not required to incorporate the said additional lands in the said Integrated Township Project;

And whereas, as per the documents submitted by the said Project Proponent, the Ownership and Development Rights of the said additional lands proposed to be incorporated in the said notified Integrated Township Project are acquired by the said Project Proponent and the said Project Proponent has also submitted an Affidavit dated 08/10/2024 to that effect as per Revenue record;

And whereas, as per the Regulation No. 14.1.1.4(v) of the said Regulation, the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune as per the request of said Project Proponent, may grant any adjacent land to add or delete any area of the project not exceeding 50% of the total area of the Integrated Township Project under Locational Clearance;

And whereas, as per the request of said Project proponent the area of the said additional lands to be added and area of the lands to be deleted, is less than 50% of the total area under Locational Clearance;

And whereas, it is accordingly expedient to designate the area of the said additional lands to be incorporated on map of the said Development Plan as per the provisions of sub-section (3) of section 18 with sub-section 2 of section 44 of the said Act as the additional project area for the said notified Integrated Township Project.

Now, therefore, the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune as per provisions of the Regulation No. 14.1.1.4(v) of the said Regulation hereby grants permission to further add the area 1,32,728 sq.m., more specifically described in **“Schedule-A”** appended hereto, and also hereby grants permission to delete the area 39,056 sq.m. more specifically described in **“Schedule-B”** appended hereto, from the area of the said Notified Integrated Township Project for which Locational Clearance has already been granted, subject to the following terms and conditions :-



**“ Terms and Conditions of the Integrated Township Project ” :-****(I) Conditions of Ownership :-**

(1) It shall be the responsibility of said Project Proponent to procure the proof of Ownership / Development Rights of said additional lands along-with the area under the said Notified Integrated Township Project. Also while applying for Letter of Intent, it is obligatory on the said Project Proponent to submit to the Collector, Thane, the extracts of original certified documents of the registered Memorandum of Understanding, registered documents of joint venture, original measurement plans, documents proving the ownership rights, development rights etc.

(2) Part area of lands shall be included in the said Notified Integrated Township Project after obtaining measurement plan issued by the Deputy Superintendent of Land Records. If such lands are not remain continuous with the lands under the said Notified Integrated Township Project, then area of land stand automatically deleted from the said Notified Integrated Township Project area and the said Notified Integrated Township Project shall not be implemented on such lands.

(3) Collector, Thane should take appropriate action regarding land holding titles like “ भोगवटा वर्ग-2” and “32-G, New Tenure” lands etc. which are included in the said Notified Integrated Township Project before issuing the letter of intent.

(4) The other right on the 7/12 extract of the land is marked as MMC land acquisition; However, the area of those lands is not included in MMC land acquisition; It is mandatory for the said project proponent to submit a proposal to the Collector, Thane regarding the cancellation of the entries of other rights on the 7/12 extract of such lands.

(5) Collector, Thane shall verify and take appropriate action in respect of lands which are included in the said Notified Integrated Township Project having entries regarding bank encumbrances and names in the Other Right's column of 7/12 extract, before issuing the letter of intent.

(6) Before issuing Letter Of Intent, Collector, Thane shall confirm / verify that, the Survey number and hissa number of 7/12 extracts of the said additional lands to be included in the said Notified Integrated Township Project area should match with record of Measurement Plan.

(7) If any document of ownership of lands included in the area of the said Notified Integrated Township Project is found false in future or if any judicial proceedings arise regarding the said Notified Integrated Township Project in future, then it shall be the sole responsibility of the said Project Proponent to deal with those proceedings at his own risk and cost. In such case Locational Clearance shall be deemed to be cancelled automatically for that lands.

(8) It shall be binding on the said project Proponent to submit the change of name certificate from M/s. Anant Developers Pvt. Ltd., M/s. Lodha Developers Ltd., and M/s. Palawa Dwellers Pvt. Ltd. to M/s. Macrotech Developers Ltd. issued by the Concerned Competent Authority to the Collector, Thane before submitting application for Letter of Intent.

**(II) Conditions regarding Environment and Others:-**

(1) The said Project Proponent shall obtain the Environmental Clearance from the Ministry of Environment, Forest and climatic change (MoEF and CC) and from the Appropriate Competent Authority before obtaining the Building Permission within the lands to be incorporated in the area of the said Notified Integrated Township Project. Also the terms and conditions of the notifications issued by the Ministry of Environment, Forest and Climate Change for the Environment Impact Assessment Act, 1986 from time to time shall be binding on the said Project Proponent.

(2) The said Project Proponent shall be responsible for making provision for safe disposal of Solid Waste and effluents within the said Notified Integrated Township Project at his own risk and their own cost, as per the criteria and norms decided by the Maharashtra Pollution Control Board and also subject to the provisions and rules under the relevant Act in this regard.

(3) The terms and conditions imposed by the Irrigation Department and other concerned department of the State Government from time to time shall be binding on the said Project



Proponent. The existing nallas / water courses, etc., in the area of the said Notified Integrated Township Project shall not be closed.

(4) It shall be binding on the said Project Proponent to provide water supply for the development of the said Notified Integrated Township Project as per Regulation No. 14.1.1.10.v (a) of the said Regulations at their own cost and responsibility. The conditions prescribed by Irrigation Department in these regards, from time to time are binding on the said Project Proponent.

(5) It shall be binding on the said Project Proponent to provide electricity supply for the development of the said Notified Integrated Township Project as per the Regulation No.14.1.1.10.v(c) of the said Regulation at their own cost and responsibility. Also the Collector Thane shall obtain from the Project Proponent, necessary permissions and also the firm commitment of electricity supply for the entire area of the said Notified Integrated Township Project from the concerned power supply company before the approval of the Master Plan as per Regulation No.14.1.1.6 of the said Regulation.

### **(III) Regarding Development :-**

(1) The said Project Proponent shall provide access road of required width as per said Regulation but minimum 9 m. free of cost to the lands owned by other private persons, which are surrounded by the area under the said Notified Integrated Township Project.

(2) It is binding on the said Project Proponent to protect the easement rights of the existing public roads passing through the area of the said Notified Integrated Township Project.

(3) It shall be binding on said Project Proponent to construct CD work on Nalla included in the area of the said Notified Integrated Township Project with the permission of concern department and to keep distance from River, Nallas, Canal, Lake and other Water bodies within the area of the said Notified Integrated Township Project required as per the said Regulation for Development of Integrated Township Project.

(4) No construction of any type shall be allowed on the lands having slope equal to or more than 1:5 in the said project, whether such lands are specifically marked as such on the Development Plan or not. Also No development activity shall be permissible and no development involving cutting/ leveling/ filling etc. shall be allowed on such lands.

(5) The said Project Proponent shall have to plan and earmark the lands at suitable location within the area of the said Notified Integrated Township Project for public purpose reservations and also for basic infrastructure required for the population to be accommodate within the said Project, as per the said Regulation and shall plan and develop the same at his own cost.

(6) It shall be binding on the said Project Proponent to provide the System of Rain Water Harvesting in each building of the said Notified Integrated Township Project.

(7) It shall be binding on the said Project Proponent to provide the System of Waste-Water Recycling in each building of the said Notified Integrated Township Project for reuse of the used water.

(8) It shall be binding on the said Project Proponent to provide and operate Solar Energy System within the said Notified Integrated Township Project.

### **(IV) Other Terms and Conditions :-**

(1) The terms and conditions mentioned with reference to the Locational Clearance, amalgamation and additional area *vide* notifications dt.03/03/2014, 22/08/2014, 08/07/2015, 20/04/2017, 05/09/2019 and 18/10/2021 of Government, Urban Development Department and *vide* Notifications dt.16/06/2017, 18/07/2021, 18/05/2022 and 16/01/2024 of the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune for the original Locational Clearance of the said Project along-with all the terms and conditions mentioned in this Notification and all the terms and conditions mentioned in the Directives dt.20/04/2017 issued by the Government in Urban Development Department for the said Notified Integrated Township Project.

(2) In case of breach of any of the terms and conditions by the said Project Proponent the powers / rights of cancellation of the Locational Clearance granted *vide* this Notification are

reserved with Government. If Locational Clearance stands cancelled due to non-compliance or non-fulfillment of above stated conditions then, the premium or any other amount paid by the Applicant to the Government shall not be refunded to the said Project Proponent.

(3) The provisions mentioned in Regulation No.14.1.1.7 of the said Regulation regarding the share of Local/Planning Authority shall be applicable for the said Notified Integrated Township Project.

(4) This Notification shall come into force on the date of its publication in the *Maharashtra Government Gazette*.

(5) The details of lands incorporated within the said Notified Integrated Township Project are given in “Schedule-A” appended hereto, the details of lands deleted from the said Notified Integrated Township Project are given in “Schedule-B” appended hereto.

(6) The details of the said additional lands incorporated within the said Notified Integrated Township Project and the details of the said deleted area from the said Notified Integrated Township Project and the plan showing the boundaries along-with this Notification shall be made available for the inspection of the general public during office hours on all working days at the following offices:-

(1) Metropolitan Commissioner, Mumbai Metropolitan Region Development Authority, Mumbai.

(2) The Collector, Thane.

(3) Joint Director of Town Planning, Kokan Division, Navi Mumbai.

(4) Deputy Director of Town Planning, Urban Research Cell, Pune.

This notification shall also be published on the website of Directorate of Town Planning and Valuation - [www.dtp.maharashtra.gov.in](http://www.dtp.maharashtra.gov.in)

(5) Assistant Director of Town Planning, Thane Branch.

#### **“Schedule - A”**

(Annexure to Notification No. RPMMR/Village-Hedutane and Otrs/Palawa-2/ ITP-5/CR-402/24/TPV-3/1016 dt.28/02/2025 of Directorate)

Description of Additional Area to be added in the Notified Integrated Township Project at Village Mou.Antarli, Mou.Khoni, Mou.Hedutane, Mou.Katai, Mou.Mangaon, Mou.Ghariwali, Mou.Kole, Tal. Kalyan, Dist. Thane and Mou.Umbroli, Tal.Ambernath, Dist. Thane.

<b>Sr. No.</b> (1)	<b>S. No./ H.No.</b> (2)	<b>Additional Area to be added in Notified Integrated Township Project (sq.m.)</b> (3)
Area to be added in the Notified Integrated Township Project from Village Hedutane, Tal. Kalyan, Dist. Raigad		
1	20/3 (pt.)	1000
2	46/1 (pt.)	3646
3	94/1 (pt.)	3146
4	94/3/A	3210
5	159/5	26
6	159/12	660
7	199	3570
8	202	4650
9	212/15/A (pt.)	2966
10	212/15/B	8900
11	212/15/C (pt.)	12132
12	214/5	6000
13	214/6/A	6000

(1)	(2)	(3)
14	214/6/B	7100
15	214/6/C	8400
16	214/8	400
17	214/9/B	3550
18	242/1/A	5350
19	258 (pt.)	2810
20	261/1 (pt.)	397
21	265/1 (pt.)	985
<b>Total Area</b>		<b>84,898 sq.m.</b>

Area to be added in the Notified Integrated Township Project from Village Khoni, Tal. Kalyan, Dist. Raigad		
22	32/2/C	4750
23	88/1	1720
24	88/2	430
25	107/1	230
26	107/2/A	1300
27	136/2	2600
28	136/3 (pt.)	100
29	156/1	13500
30	156/2	1600
31	157/2 (pt.)	11600
<b>Total Area</b>		<b>37,830 sq.m.</b>

Area to be added in the Notified Integrated Township Project from Village Antarli, Tal. Kalyan, Dist. Raigad		
32	34	7180
<b>Total Area</b>		<b>7,180 sq.m.</b>

Area to be added in the Notified Integrated Township Project from Village Mangaon, Tal. Kalyan, Dist. Raigad		
33	65/8/A	800
<b>Total Area</b>		<b>800 sq. m.</b>

Area to be added in the Notified Integrated Township Project from Village Kole, Tal. Kalyan, Dist. Raigad		
34	110/5	2020
<b>Total Area</b>		<b>2,020 sq.m.</b>

<b>Total Additional Area to be added in Notified Integrated Township Project (sq.m.)</b>		<b>1,32,728 sq.m.</b>
--	--	-----------------------

**“ Schedule - B ”**

(Annexure to Notification No. RPMMR/Village-Hedutane and Otrs/Palawa-2/ITP-5/CR-402/24/TPV-3/1016 dt. 28/02/2025 of Directorate)

Description of land to be deleted from the Notified Integrated Township Project at Village Mou.Antarli, Mou.Khoni, Mou.Hedutane, Mou.Katai, Mou.Mangaon, Mou.Ghariwali, Mou. Kole, Tal. Kalyan, Dist. Thane and Mou.Umbroli, Tal.Ambernath, Dist. Thane.			
Sr.No.	S.No./ H.No.	Notified Integrated Township Project (sq.m.)	Area to be deleted from the Notified Integrated Township Project (sq.m.)
(1)	(2)	(3)	(4)
Area to be deleted from the Notified Integrated Township Project from Village Hedutane, Tal. Kalyan, Dist. Raigad			
1	14/3/B	5060	97
2	26/1	3860	2744
3	153/3	1260	85
4	159/10	5790	660
5	159/11/B	8800	5950
6	204/1	10270	1860
7	204/11	3210	690
8	216/8	6400	1999
<b>Total Area</b>			<b>14,085 sq.m.</b>
Area to be deleted from the Notified Integrated Township Project from Village Kole, Tal. Kalyan, Dist. Raigad			
9	30/4	3580	1028
10	34/5/B	3042	2577
11	79/11	1200	546
12	79/14	400	400
13	79/15	5700	140
14	80/5	12800	7175
15	80/6	4200	127
16	81/5	10300	1041
<b>Total Area</b>			<b>13,034 sq.m.</b>
Area to be deleted from the Notified Integrated Township Project from Village Mangaon, Tal. Kalyan, Dist. Raigad			
17	71	27818	947
<b>Total Area</b>			<b>947 sq.m.</b>
Area to be deleted from the Notified Integrated Township Project from Village Katai, Tal. Kalyan, Dist. Raigad			
18	58/1	250	250
19	58/2	2280	2280
20	59	1040	1040
21	61	350	350

(1)	(2)	(3)	(4)
22	62	250	250
23	99	19220	3150
24	120/5	130	130
25	132	300	300
<b>Total Area</b>			<b>7,750 sq.m.</b>
Area to be deleted from the Notified Integrated Township Project from Village Gharivali, Tal. Kalyan, Dist. Raigad			
26	31/1	180	10
27	31/3	450	320
28	31/4	80	80
29	31/5	380	270
30	31/6	1970	1010
31	46	14600	810
32	59/2	6000	740
<b>Total Area</b>			<b>3,240 sq.m.</b>
<b>Total Area to be deleted from the Notified Integrated Township Project (sq.m.)</b>			<b>39,056 sq.m.</b>

Pune,  
dated the 28th February 2025.

AVINASH B. PATIL,  
Director of Town Planning,  
Maharashtra State, Pune.